

STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

loro. Nel merito, il garage, potrà essere abbinato all'appartamento del Piano Terreno, - anche per una sorta di praticità-, mentre il terreno adiacente con potenzialità edificatoria all' appartamento del Piano Primo per compensare il Primo LOTTO.

Nel caso in cui si decidesse di procedere con la suddivisione in LOTTI, bisognerà valutare il contesto anche sotto il profilo della creazione di servitù sulla corte comune e, dell'eventuale frazionamento del terreno circostante ai fini della assegnazione di porzione in proprietà solitaria ai due quartieri, con conseguente riproposizione di Planimetrie Catastali.

Ai fini della determinazione del valore dei beni, è fondamentale specificare:

-per ciascuna unità immobiliare lo stato di manutenzione, le caratteristiche qualitative, nonché la consistenza ed il loro grado di rifinitura;

-per il terreno la sua destinazione urbanistica.

Nel complesso, le condizioni esterne dell'intero edificio sono mediocri, considerato che il marciapiede di rigiro rivestito in

porfido risulta sconnesso, ed in alcune zone ci sono tracce di scavi da richiudere; il rivestimento della scala esterna è in gran parte rimosso e quello presente è rovinato; al parapetto del balcone è stata rimossa l'originaria ringhiera in ferro; il balcone di arrivo del Piano Primo è sprovvisto di pavimentazione esterna.

Le facciate esterne del corpo di fabbrica principale, intonacate ed in parte rivestite con mattoni a faccia vista, si presentano in buono stato, mentre quelle del locale autorimessa risultano danneggiate.

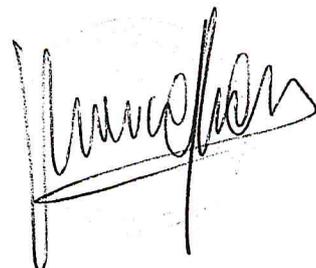
* * *

a) -PORZIONE IMMOBILIARE POSTA AL PIANO TERRA-

L'abitazione al Piano Terreno, si presenta in normale stato di manutenzione.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati con sovrastante tinteggiatura.

I pavimenti dei locali costituenti la zona giorno sono costituiti da piastrelle in monocottura recentemente posati, mentre nella zona notte sono in ceramica dello stile risalente all'epoca di costruzione dello stabile.



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

Si rileva la presenza di umidità da condensa, nonché da limitate infiltrazioni d'acqua, nei locali ripostiglio e camera matrimoniale.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni (finestre), i quali sono in legno massello e vetro dotati di persiane; quest'ultimi si trovano in condizioni tali da essere manutentati.

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e provvisto di vasca.

La porta d'ingresso è realizzata in legno e vetro.

L'impianto elettrico, è del tipo "sottotraccia" ed il riscaldamento è alimentato con caldaia a gasolio che serve anche l'abitazione al piano superiore.

* * *

Tenuto conto del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e consistenza e caratteristiche qualitative, riferiti al medesimo segmento di mercato, il C.T.U. ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti costi unitari al MQ., comprendenti anche dell'incidenza della corte circostante.



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

SUPERFICIE A LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI
CALCOLATA IN BASE A RILEVAZIONE DIRETTA

LOCALI P.T.

MQ. 124,62 X € 1.350,00 = € 168.237,00=

* * *

b) -PORZIONE IMMOBILIARE POSTA AL PIANO PRIMO-

L'abitazione al piano primo, si presenta in normale stato di manutenzione.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati con sovrastante tinteggiatura.

I pavimenti dei locali costituenti la zona giorno sono costituiti da mattonelle in cotto recentemente posate, mentre nella zona notte sono in ceramica dello stile risalente all'epoca di costruzione dello stabile.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni (finestre), i quali sono in legno massello e vetro dotati di persiane; quest'ultimi si trovano in condizioni tali da essere manutentati.

Il bagno, ristrutturato di recente, è pavimentato e rivestito in ceramica e provvisto di vasca e doccia.



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

La porta d'ingresso è realizzata in legno e vetro.

L'impianto elettrico, è del tipo "sottotraccia" ed il riscaldamento è alimentato con caldaia a gasolio che serve anche l'abitazione al piano inferiore.

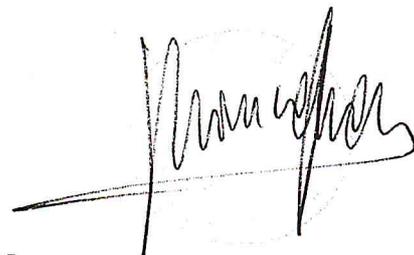
* * *

Tenuto conto del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e consistenza e caratteristiche qualitative, riferiti al medesimo segmento di mercato, il C.T.U. ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti costi unitari al MQ., comprendenti anche dell'incidenza della corte circostante.

SUPERFICIE A LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI
CALCOLATA IN BASE A RILEVAZIONE DIRETTA

MQ. 124,62 X	€ 1.250,00=	€	155.775,00=
<u>BALCONI</u>			
MQ. 39,30	A CORPO	€	5.000,00=
TOTALE		€	160.775,00=

* * *



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

**c) -PORZIONE IMMOBILIARE DESTINATA AD
AUTORIMESSA POSTA AL PIANO TERRA-**

L'unità immobiliare, si presenta in cattive condizioni di manutenzione, con importanti problematiche di umidità, rilevabili soprattutto nel solaio di copertura, dove si denotano gravi infiltrazioni di acqua con conseguente rigonfiamento di intonaco, ma anche con il distacco dello stesso dalla struttura muraria.

* * *

Tenuto conto del prezzo di vendita di immobili simili per destinazione, ubicazione e consistenza e caratteristiche qualitative, riferiti al medesimo segmento di mercato, il C.T.U. ritiene di essere nel giusto attribuendo i seguenti costi unitari al MQ., comprendenti anche dell'incidenza della corte circostante.

SUPERFICIE A LORDO DELLE MURATURE PERIMETRALI
CALCOLATA IN BASE A RILEVAZIONE DIRETTA

LOCALI P.T.

MQ. 51,62 X € 550,00= € 28.391,00=



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

* * *

d) **-TERRENO-**

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico, esplicativo del Piano Regolatore Generale il terreno in oggetto, ricade in Zona "B3".

La valutazione dello stesso anche se ricadente in zona con potenzialità edificatoria, verrà determinata tenendo conto che tale capacità può essere sfruttata solo se si interviene con la realizzazione di volumetria a completamento, in aderenza al corpo di fabbrica esistente (autorimessa), preso atto della ridotta superficie e delle limitazioni dovute alla distanza minima da osservare dai confini e dai fabbricati.

MQ. 200,00 X € 100,00 = € 20.000,00=

* * *

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

a) + b) + c) + d)

€ 377.403,00=

al quale andranno detratte le spese tecniche e,
per la definizione del Condono e della Pratica



STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

di Accertamento di Conformità pari a Euro
10.359,04=

per cui avremo un valore dell'intero compendio
pari ad Euro 367.043,96=.

* * *

(VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, ALLEGATA
ALLA PRESENTE SOTTO LA LETTERA S)

* * *

Tanto doveva il sottoscritto, per adempiere
bene e fedelmente all'incarico ricevuto,
rimanendo a disposizione dell'Ill.Mo SIG. G.D.,
per eventuali e ulteriori chiarimenti.

* * *

Pescia, lì 23 Gennaio 2009

IL TECNICO

Geom. Monica Bacci

* * *

ALLEGATI:

- A) ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA IN CUI RICADE IL
COMPLESSO IMMOBILIARE;
- B) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO POSTO
AL PIANO TERRENO;

STUDIO TECNICO
GEOM. MONICA BACCI

- C) VISURA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO;
- D) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO;
- E) VISURA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO;
- F) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'AUTORIMESSA;
- G) VISURA CATASTALE DELL'AUTORIMESSA;
- H) VISURA CATASTALE DEL TERRENO EDIFICABILE;
- I) COPIA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA A PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO DELLA SIG.RA GIACOMELLI LILIANA;
- L) COPIA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA A DENUNCIA DI SUCCESSIONE DELLA SIG.RA GIACOMELLI LILIANA;
- M) COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA RELATIVO AL TERRENO MAPPALE 268;
- N) COPIA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA A DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL SIG. MACCIONI ROBERTO;
- O) COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA RELATIVO AL TERRENO MAPPALE 371;
- P) COPIA LICENZA COSTRUZIONE;
- Q) PIANTA PIANO TERRENO E PIANO PRIMO DELLO STATO CONDONATO;

